

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK BANK  
SELAKU KREDITOR DALAM SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG  
DIJAMINKAN DI BANK DAN MASIH DALAM PROSES  
JUAL BELI DI PPAT**

(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014)

**Mahda**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya  
Jl. Saleyer Nomor 20 Malang 65117  
Email: beauty.mahda@gmail.com

**Abstract**

*This study aims to determine the legal protection against the Bank in the Supreme Court ruling No. 1018K / PDT / 2014. The method used in this research is normative juridical methods, with inductive research specifications, sources of data used are primary data in the form of the Supreme Court Decision No. 1018K / PDT / 2014, Act and books of literature related to the research problem. The data obtained are presented in a systematic and qualitative data analysis.*

*Based on research conducted upon the decision there is a problem that the guarantee by the defendant do when they happen and selling process and in putusnya Supreme Court did not explain the form of compensation to be received by the guarantor / holder of a security interest, it is considered the author is very detrimental to the guarantor in this case PT. Permodalan Nasional Madani (the Bank).*

*Ratio decidendi or reasoning that the court judgment to come to a decision. In this case the legal basis used by the judge in deciding tort lawsuit is about the purchase agreement that is found in Article 1457 and Article 1458 of the Civil Code, which has the legitimate purchase when signing an affidavit before PPAT.*

*Therefore, the forms of legal protection against the Bank in the above cases found in Article 18 paragraph (4) UUHT. Droit de Suite Bank to land the dispute objects lost by the cancellation of the encumbrance of debt and the debtor (defendant) to the bank still must be paid by the defendant, it can be done confiscation conservatoir. If the claimant really feel entitled to the land, the plaintiff may also request the cancellation of mortgages are on the ground to the court.*

**Key words:** *legal protection, bank, buying and selling*

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak Bank dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian deduktif, sumber data yang digunakan adalah data primer berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014, Undang-undang dan buku-buku literatur yang berkaitan dengan masalah

penelitian. Data yang diperoleh disajikan secara sistematis, dan analisis data dilakukan secara kualitatif.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap putusan tersebut terdapat masalah bahwa penjaminan oleh tergugat dilakukan pada saat masih terjadi proses jual beli dan dalam putusnya MA tidak menjelaskan bentuk ganti rugi yang akan diterima oleh pihak penjamin/pemegang hak tanggungan, hal ini dirasa penulis sangat merugikan pihak penjamin dalam kasus ini PT. Permodalan Nasional Madani (Bank).

*Ratio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Dalam kasus ini dasar hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutuskan gugatan perbuatan melawan hukum adalah mengenai perjanjian jual beli yaitu terdapat dalam pasal 1457 dan pasal 1458 KUHPerdara, yakni telah terjadinya jual beli yang sah saat ditandatanganinya surat pernyataan dihadapan PPAT.

Oleh karena itu, bentuk perlindungan hukum terhadap pihak Bank dalam kasus diatas terdapat dalam pasal 18 ayat (4) UUHT. *Droit de suite* Bank atas tanah objek sengketa tersebut hilang dengan batalnya hak tanggungan dan hutang debitor (tergugat) kepada pihak Bank tetap harus dilunasi oleh tergugat maka dapat dilakukan sita conservatoir. Jika Penggugat benar-benar merasa berhak atas tanah tersebut, Penggugat juga dapat meminta pembatalan hak tanggungan yang berada di atas tanah tersebut kepada pengadilan.

**Kata kunci:** perlindungan hukum, bank, jual beli

## Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum artinya seluruh interaksi kehidupan bermasyarakat termasuk permasalahan yang timbul yang ada dalam pergaulan dalam suatu masyarakat diatur dan diselesaikan melalui mekanisme hukum yang telah ditetapkan. Pertanahan di Indonesia diatur oleh peraturan perundang undangan dan peraturan pelaksanaannya baik berupa Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, dan lain sebagainya. Peraturan Perundang undangan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang diundangkan pada tanggal 24 september 1960 dan diundangkan dalam Lembaran Negara RI Nomor 104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043 yaitu tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) yang mengatur tentang seluruh aspek yang berkaitan dengan pertanahan, bumi, air serta ruang angkasa termasuk sengketa pertanahan.

Latar belakang penulisan jurnal ini adalah menunjukkan pentingnya perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan dalam kasus jual beli tanah yang muncul sengketa atas tanah tersebut. Sengketa pertanahan di Indonesia khususnya sengketa yang terkait masalah kepemilikan tanah dan penjaminan tanah sering terjadi di Indonesia.

Dalam sengketa pertanahan sering ditemukan kerugian yang di alami baik oleh penjual, pembeli, maupun pihak ketiga yang memberikan hak tanggungan seperti Bank.

Permasalahan penjaminan tanah melalui lembaga perkreditan (bank) sering terjadi, seperti kita ketahui Hukum jaminan khususnya hak tanggungan, ditandai dengan lahirnya UUPA khususnya pada Pasal 51 dan juga diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan diundangkan dalam Lembaran Negara RI Nomor 42 Tahun 1996 dan Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3632 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut UUHT), sedangkan peralihan hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 UUHT. Dalam definisi yang dijelaskan dalam UUHT tersebut pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang<sup>1</sup>. Pemberi hak tanggungan berdasarkan pasal 8 UUHT adalah pihak yang berutang atau debitor.

Budi Harsono memberikan pendapat mengenai hak tanggungan, yaitu “penguasaan hak atas tanah, berisikan kewenangan kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas hutang debitor kepadanya”.<sup>2</sup>

Peran Bank sebagai lembaga penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit penuh dengan risiko kemacetan dalam proses pelunasannya. Banyak ditemukan kredit macet atau kondisi dimana debitur tidak mampu melunasi hutangnya sehingga pemegang hak tanggungan menyita dan menjual objek hak tanggungan guna melunasi hutangnya. Dalam hak tanggungan objek tidak mengikuti pemiliknya, artinya adalah jika objek hak tanggungan telah beralih kepemilikannya maka tidak menghapuskan hak tanggungan atas objek tersebut, namun tetap mengikuti objek tersebut siapapun pemiliknya, inilah yang disebut dengan sifat *Droite de suite*.

Selanjutnya mengenai proses peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan dengan cara jual beli. ada 2 cara peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu dengan akta jual beli (AJB) dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Perbedaan utama kedua istilah tersebut adalah sifat otentikasinya. Hal tersebut sering memicu konflik di antara masyarakat kita di Indonesia bahwa tanah yang mereka miliki dari pembelian mereka atas tanah tersebut ternyata diserobot oleh pihak lain yang juga mempunyai kepentingan di atas tanah itu, akibatnya timbullah konflik/ sengketa tanah mengenai perebutan status kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Minimnya pengetahuan masyarakat Indonesia akan pentingnya

---

1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*, Pasal 9 Ayat (1).

2Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 444.

pendaftaran tanah yang mereka miliki memicu resiko tumpang tindih kepemilikan atas tanah yang sama. Seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain. Tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya<sup>3</sup>. Sedangkan seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan.

Permasalahan menarik untuk diangkat dalam tesis ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi pihak Bank selaku kreditor terhadap sengketa hak atas tanah yang dijaminkan di Bank dan masih dalam proses jual beli di PPAT. Ada kasus tanah yang dijadikan agunan adalah tanah yang telah dijual namun belum dilakukan proses balik nama di BPN, pihak bank selaku penjamin mengacu kepada surat tanah atau sertifikat tanah yang tercantum atas nama debitor. Walaupun pihak debitor telah memberikan pernyataan bahwa tanah belum pernah di pindah tangankan, hal tersebut belum memberikan kepastian kepada pihak bank bahwa tanah tersebut adalah benar milik pemegang sertifikat.

Setelah terjadinya kredit macet dan pihak bank menyita agunan tersebut muncullah sebuah sengketa dimana agunan tersebut telah dialihkan dengan menggunakan dasar PPJB maupun surat pernyataan bahwa telah terjadi pengalihan hak atas tanah atau jual beli. Jika dalam sengketa tersebut pihak bank dinyatakan kalah dan harus mengembalikan sertifikat hak atas tanah yang diagunkan kepada pemilik tanah yang sesungguhnya (pembeli) yang telah melakukan transaksi jual beli sebelum penjual menjaminkan tanah tersebut maka kredit yang diberikan oleh bank tidak memiliki jaminan. Bank akan kesulitan menyita harta benda yang akan digunakan sebagai jaminan atas kredit macet tersebut dikarenakan pemberi jaminan (debitor) bukan pemilik atas jaminan tersebut. Saat terjadi kredit macet karena pemberi jaminan (debitor) lalai dan melakukan wanprestasi, pihak bank tidak mungkin menguasai secara fisik obyek jaminan yang telah dialihkan sebelum terjadinya penyerahan jaminan. Pihak Bank atau penjaminlah yang menjadi pihak yang paling dirugikan disebabkan baik wanprestasi oleh pihak yang menjaminkan tanahnya atau adanya itikad buruk seperti telah di alihkannya tanah melalui PPJB, akte pernyataan atau pengikatan sejenisnya sebelum tanah itu di jaminkan.

Kasus yang akan di angkat oleh penulis dalam jurnal ini adalah Putusan MA nomor 1018K/PDT/2014 antara H. Soeradji Saputra SH (tergugat) yang memiliki tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru,

---

<sup>3</sup>Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).

Kotamadya Malang, Propinsi Jawa Timur. Obyek tanah dan bangunan tersebut dijual kepada Nyonya Dian Ardianti (penggugat).

Jual beli dilakukan atas sebidang objek tanah seluas 153 m<sup>2</sup> yang dahulunya tergugat merupakan pemilik dari sebidang tanah seluas 383m<sup>2</sup> dengan sertifikat nomor 3234. Jual beli dilakukan di depan PPAT Benediktus Bosu, S.H. dan telah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dan sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak, namun dikarenakan penjual tidak bisa menunjukan sertifikat (SHM) atas objek jual beli seluas 153 m<sup>2</sup> di karenakan sertifikat atas tanah tersebut sedang dalam proses pemecahan (splitsing) maka AJB tersebut belum ditandatangani oleh PPAT dan 2 orang saksi. Maka untuk menunjukan telah terjadinya transaksi maka pada tanggal 12 juni 2006 antara penggugat dan tergugat membuat Akta Pernyataan Nomor 41 yang dibuat dihadapan Notaris Benediktus Bosu S.H yang pada intinya tergugat membenarkan dan mengakui bahwa telah terjadi proses jual beli atas tanah sebagian objek tanah dengan nomor sertifikat 3234 tersebut.

Dalam perkembanganya pada awal januari 2012, penggugat menerima foto kopi surat dari PT. Permodalan Nasional Madani (Bank) selaku pemegang hak tanggungan dari sebidang tanah yang dibeli penggugat dari tergugat tersebut. Pada intinya bahwa tanah dan rumah yang penggugat beli dari tergugat tanpa sepengetahuan dan ijin penggugat, tergugat menjaminkan tanah tersebut dan terjadi kredit macet. Sehingga terjadilah sebuah perkara antara pembeli sebagai penggugat, penjual sebagai tergugat, dan pemegang hak tanggungan sebagai turut tergugat. Dalam perkara tersebut dinyatakan bahwa pemegang sertifikat hak atas tanah (tergugat) melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjaminkan tanahnya pada pihak ketiga (Bank). Hal tersebut ditimbulkan karena tanah tersebut masih dalam proses jual beli di PPAT. Proses persidangan berlanjut hingga tahap kasasi dan dimenangkan oleh penggugat. MA memberi sanksi kepada tergugat untuk memberi ganti rugi sejumlah uang kepada penggugat dan kepada pihak turut tergugat untuk mengembalikan sertifikat tanah kepada penggugat.

Namun dalam putusnya MA tidak menjelaskan bentuk ganti rugi yang akan diterima oleh pihak penjamin/ pemegang hak tanggungan, hal ini dirasa penulis sangat merugikan pihak penjamin dalam kasus ini PT. Permodalan Nasional Madani (Bank), sehingga untuk membahas dan mengakomodir bentuk perlindungan para penjamin atas hak tanggungan terutama pihak Bank maka penulis membahasnya dalam jurnal ini.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan sebelumnya menarik untuk di teliti lebih jauh mengenai permasalahan ini, agar lebih fokus dalam melakukan penelitian penulis merumuskan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut.

1. Apakah pertimbangan hakim dalam gugatan perbuatan melawan hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/ PDT/2014 sudah sesuai dengan putusan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan Hukum ?
2. Bagaimana bentuk Perlindungan Hukum terhadap pihak Bank (PT. Permodalan Nasional Madani) pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014 berdasarkan undang-undang hukum jaminan di Indonesia?

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif data yang diperoleh dari penelitian pustaka berupa bahan hukum primer sekunder dan tersier terkait masalah yang dibahas dianalisis secara deduktif.

## **Pembahasan**

### **Pertimbangan Hakim ditinjau dari teori *ratio decidendi* serta *ratio legis* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014**

Berdasarkan pemaparan di bab latar belakang penulis mendapati inti dari putusan Mahkamah Agung berupa tiga hal:

1. Bahwa Jual Beli antara H.Soeradji Saputra S.H,(Pemohon Kasasi dahulu Tergugat, turut tergugat II, Pembanding II) selaku penjual sebidang tanah seluas 153m<sup>2</sup> yang terletak di Jl.Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kotamadya Malang yang setelah proses jual beli keluar sertifikat tanah Nomor 5295 (objek sengketa) dengan Nyonya Dian Ardianti, S.H, (Termohon Kasasi dahulu penggugat, terbanding) selaku pembeli adalah jual beli yang sah dan mengikat.
2. Bahwa pemohon kasasi tidak dapat memberikan bukti yang menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan pemohon dan termohon kasasi atas objek sengketa adalah cacat secara hukum.
3. Bahwa majelis hakim tidak menemukan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, dan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh perundang-undangan yang menyebabkan batalnya putusan, atau hakim tidak

berwenang atau melampaui batas sebagaimana yang dimaksud Pasal 30 UU nomor 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan UU Nomor 5 tahun 2004.

Yang menjadi kajian pokok didalam kasus yang penulis kaji adalah *ratio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Adapun teori *ratio decidendi* adalah teori yang didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar, yang mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok perkara yang disengketakan, kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan, serta pertimbangan hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara.

Dalam kasus ini dasar hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutuskan gugatan perbuatan melawan hukum adalah mengenai perjanjian jual beli yaitu terdapat dalam pasal 1457 dan pasal 1458 KUHPerdara, yakni telah terjadinya jual beli yang sah saat ditandatanganinya surat pernyataan dihadapan PPAT.

Tertuang dalam pertimbangan hakim yang berbunyi :

“menimbang bahwa pada bukti P-1 memang tidak tercantum tandatangan PPAT maupun saksi, akan tetapi oleh karena telah ditandatanganinya oleh penjual (tergugat) dan pembeli (penggugat) dan ada persetujuan dari istri tergugat bukti P-2 maka berdasarkan pasal 1458 KUHPerdara jo Pasal 36 UU Nomor 1 Tahun 1974, majelis berpendapat jual beli atas tanah seluas 153 m<sup>2</sup> (objek sengketa) telah terjadi karena ada tanda tangan penjual (tergugat) dan pembeli (penggugat) maka diartikan diantara mereka telah terjadi kesepakatan mengenai barang beserta harganya.”

Selanjutnya *ratio legis* yaitu asas hukum merupakan alasan/tujuan umum (*ratio-legis*) dari lahirnya peraturan hukum, artinya asas hukum tidak akan habis kekuatannya untuk melahirkan peraturan baru. Asas hukum akan tetap ada dan akan melahirkan peraturan-peraturan selanjutnya. Dengan kata lain usaha untuk menemukan asas hukum dapat dimulai dengan mengangkat sebuah peraturan hukum kepada tingkat yang lebih tinggi dalam hal ini yaitu memberi kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam jual beli objek tanah. Dari penarikan kepada tingkatan yang lebih tinggi ini orang bisa menemukan pengertian yang lebih padat dan lebih umum jangkauannya dari yang semula. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014 telah dijelaskan dasar hukum yang sah atas proses jual beli benda tak bergerak (tanah) dimana pembeli merupakan pemilik sah atas objek tersebut walaupun belum dilakukan proses balik nama.

Pihak tergugat dalam kasus ini memberikan eksepsinya bahwa berdasarkan asas *lex specialist derogat lex generalis* bahwa proses jual beli benda tak bergerak yang berupa tanah harus berdasarkan prosedur yang khusus di jelaskan dalam UUPA dan peraturan teknis yang lain.

Jawaban Hukum dari eksepsi tersebut tertuang dalam pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Malang

“menimbang, bahwa meskipun Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT, akan tetapi hal tersebut bukan merupakan inti untuk terjadinya jual beli melainkan prosedur administrasi yang harus ditempuh untuk terjadinya peralihan hak (balik nama)”.

Ditegaskan kembali dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014 yang berbunyi “ Bahwa alasan tersebut (eksepsi tergugat) tidak dapat di benarkan oleh karena Judex Facti Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang tidak salah dalam menerapkan hukum karena putusan Judex Facti telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar yaitu jual beli dalam perkara a quo adalah jual beli yang sah dan mengikat.”

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualitas. Perkataan ini berasal dari bahasa latin ialah **Consensus** yang artinya sepakat.

Maksudnya asas konsensualitas ialah bahwa suatu perjanjian atau perikatan telah lahir seketika pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak, atau dengan kata lain suatu perjanjian atau perikatan telah lahir pada deik tecapainya kata sepakat dan perjanjian iu sudah sah , tanpa memerlukan suatu formalitas.

Dalam amar putusan Mahkamah Agung seperti yang disebutkan di atas merupakan cerminan dari di terapkanya asas konsensuil, dimana perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak di hadapan Notaris Benediktus Bosu pada tanggal 12 juni 2006 dengan di tanda tanganinya akta pernyataan nomor 41. Lalu dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014 telah dijelaskan dasar hukum yang sah atas proses jual beli benda tak bergerak (tanah) dimana pembeli merupakan pemilik sah atas objek tersebut walaupun belum dilakukan proses balik nama.

Adapun asas konsensualitas ini dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1320 KUHPdata., yaitu tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian,dimana dalam pasal tersebut ditentukan salah satu syarat itu ialah adanya kata sepakat.



Asas konsensualitas disini yaitu dimana tujuan hakim adalah mensahkan perjanjian antara kedua belah pihak, walaupun belum dilakukan proses balik nama seperti seharusnya tetapi telah terjadi kesepakatan antara dua belah pihak sehingga perjanjian tersebut sah di mata hakim.

Dalam pertimbangan hakim tersebut dijelaskan bahwa perjanjian antara pihak penggugat dan pihak tergugat dalam kasus ini adalah sah, walaupun belum dilakukannya pemindah tanganan/*levering* secara formal melalui Akta PPAT tetapi hakim mempertimbangkan bahwa dengan ditandatanganinya akta tersebut dihadapan Notaris Benediktus Bosu maka sebenarnya sudah ada kata sepakat yang merupakan syarat sah dari sebuah perjanjian seperti tertuang dalam pasal 1320 KUHPdata, Sehingga dalam pertimbangan hakim tersebut tujuan hukum dari pertimbangan tersebut adalah memberikan kepastian hukum bagi penggugat sebagai pemilik sah dari objek tanah tersebut, kepemilikan yang sah ini sesuai dengan asas konsensuil yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPdata.

Asas *pacta sunt servanda* didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata yang menegaskan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.

Dalam kasus diatas, setelah terjadinya penandatanganan akta pernyataan di hadapan notaris, kedua belah pihak telah menyepakati adanya jual beli dan pihak penjual (tergugat) wajib mematuhi dengan menyerahkan sertifikat kepada pembeli (penggugat) guna memenuhi asas *pacta sunt servanda* dimana perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak dan harus dipenuhi sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak tersebut.

Dalam amar putusan yang membenarkan putusan Pengadilan Negeri Malang yang mewajibkan pihak tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat hak milik dari objek yang disengketakan kepada pihak penggugat. Putusan ini menunjukan bahwa walaupun belum dilakukannya penyerahan secara formil namun kewajiban-kewajiban yang merupakan beban pihak tergugat dalam kasus ini telah mengikat sejak di tanda tangannya akta pernyataan nomor 41 tertanggal 12 juni 2006 di hadapan Notaris Benediktus Bosu. Kewajiban ini muncul atas adanya asas *pacta sunt servanda* bahwa para pihak harus menepati isi perjanjian yang mereka buat sendiri, dengan tidak diserahkannya sertifikat hak milik yang merupakan hak dari penggugat sejak awal maka pihak tergugat telah melanggar asas *pacta sunt servanda*. Maka dengan adanya putusan tersebut hakim memerintahkan pihak tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik kepada penggugat sebagai konsekuensi hukum yang mengikat tergugat semenjak ia menandatangani akta pernyataan tersebut.

Kedua adalah pemohon kasasi tidak dapat memberikan bukti yang menunjukan pelanggaran hukum. Bukti-bukti yang ditujukan pihak pemohon kasasi tidak dapat menunjukan batalnya

perjanjian. Karena seperti di bahas di atas bahwa asas consensus dalam akta pernyataan nomor 41 yang dibuat dihadapan notaries Benediktus Bosu, S.H. sudah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian seperti yang ada di dalam pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

- Kesepakatan kedua belah pihak
- Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- Adanya objek
- Adanya kausa yang halal

Dari keempat syarat tersebut dibagi menjadi syarat subjektif dan syarat objektif . Syarat subjektif berupa kesepakatan kedua belah pihak, dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Syarat objektif adalah adanya objek dan adanya kausa yang halal.

Syarat subjektif yang pertama adalah adanya kata sepakat, dengan ditandatanganinya AJB (walaupun belum disahkan oleh PPAT dan ditandatangani oleh para saksi) dan akta pernyataan nomor 41 tertanggal 12 juni 2006 maka majelis hakim memutuskan bahwa perjanjian tersebut walaupun dilakukan di bawah tangan adalah perjanjian yang sah dan mengikat. Majelis hakim tidak menemukan unsur yang membatalkan syarat kata sepakat dalam perjanjian jual beli objek sengketa tersebut seperti yang tertera dalam pasal 1321 KUHPdata yaitu paksaan(dwang), penipuan (bedrog), dan kesilapan (dwaling).

Dalil pemohon kasasi dalam memori bandingnya poin ke-6 bahwa pemohon kasasi tidak pernah menerima pembayaran sama sekali gugur dengan di tanda tangannya perjanjian di bawah tangan dan akta pernyataan (bukti P-1 dan P-2). Seperti yang tertera dalam pertimbangan putusan hakim nomor 51/Pdt.G/2012/PN.Mlg yaitu “menimbang bahwa pada bukti P-1 memang tidak tercantum tandatangan PPAT maupun saksi, akan tetapi oleh karena telah ditandatangani oleh penjual (tergugat) dan pembeli (penggugat) dan ada persetujuan dari istri tergugat bukti P-2 maka berdasarkan pasal 1458 KUHPdata jo Pasal 36 UU Nomor 1 Tahun 1974, majelis berpendapat jual beli atas tanah seluas 153 m<sup>2</sup> (objek sengketa) telah terjadi karena ada tanda tangan penjual (tergugat) dan pembeli (penggugat) maka diartikan diantara mereka telah terjadi kesepakatan mengenai barang beserta harganya.” Hakim berpendapat bahwa dalil pemohon kasasi tidak terbukti karena sudah terjadi kesepakatan di antara dua belah pihak.

Pembuktian menurut hukum perdata tercantum dalam pasal 1865 KUHPdata yang berbunyi “setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.” Jika mengacu kepada pasal 1865 KUHPdata tersebut pemohon kasasi dalam dalil-dalilnya tidak bisa menunjukan bukti

kepemilikan yang sah atas objek sengketa tersebut, karena telah terjadinya peralihan hak (levering) antara para pihak dan oleh sebab itu dalil-dalil pemohon kasasi tidak dapat menunjukkan perjanjian jual beli antara para pihak adalah cacat secara hukum.

Ketiga, adalah majelis hakim tidak menemukan adanya kesalahan dalam penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan itu sehingga menimbulkan batalnya putusan. Pengadilan Negeri Malang yang memutus sengketa nomor 51/Pdt.G/2012/PN.Mlg sudah memenuhi kompetensi absolute berupa peradilan umum dan dimana perkara tersebut terjadi.

#### **A. Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014**

Pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1018K/PDT/2014 menyatakan perbuatan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan rumusan diatas agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan. Dikaitkan dengan putusan hukum hakim Mahkamah Agung yang menyatakan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum adalah benar adanya karena tergugat menjaminkan tanah milik penggugat dan menjadikan tanah milik tergugat sebagai penyelesaian hutang. Serta tidak menindaklanjuti proses pemecahan (splitsing) dengan melakukan balik nama.
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh Undang-undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan dan melanggar hak orang lain, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan. Tergugat wajib melakukan penandatanganan AJB setelah sertifikat induk dipecah, namun hal tersebut tidak dilakukan dan justru menjaminkan obyek atau tanah tersebut. Hal tersebut memenuhi unsur tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh Undang-undang. Obyek jaminan yang dijaminkan oleh tergugat pada PT. Permodalan Nasional Madani adalah milik penggugat, hal tersebut masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum yaitu melanggar hak orang lain. Tindakan tergugat ini melanggar asas Pacta Sun Servanda dimana para pihak harus memenuhi kewajiban yang muncul akibat perjanjian yang mereka buat bagai undang-undang yang harus di taati bagi mereka berdua, tindakan tiergugat dengan tidak menyerahkan sertifikat bertentangan

dengan pasal 1388 ayat 1 KUHperdata yang isinya pada menegaskan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.

3) Adanya kerugian bagi korban. Penggugat mengalami kerugian immateril berupa waktu, tenaga dan pikiran. Proses perkara ini jelas memakan waktu, biaya dan tenaga bagi penggugat.

4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dalam kasus, ditandatanganinya Akta Pernyataan, pembeli menyerahkan uang, penjual melakukan splitsing, penjual (tergugat) menjaminkan tanah yang dibeli oleh penggugat, maka dengan sendirinya unsur adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan menjadi terpenuhi.

Perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan hukum. Dalam penelitian ini perbuatan melawan hukum yang dimaksud didasarkan atas dalil gugatan penggugat yaitu penjaminan hak atas tanah milik penggugat oleh tergugat.

Pengajuan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum harus memperhatikan alas hak yang mestinya dapat digunakan secara bebas oleh penggugat telah dilanggar oleh tergugat, baik sengaja maupun tidak sehingga menimbulkan kerugian bagi penggugat.<sup>4</sup>

Menurut Suharnoko :

Kitab undang-undang hukum perdata membedakan antara gugatan wanprestasi yang didasarkan hubungan kontraktual antara penggugat dan tergugat dan gugatan perbuatan melawan hukum dimana tidak ada hubungan kontraktual antara penggugat dan tergugat. Perkembangan dalam praktik putusan-putusan pengadilan menunjukkan bahwa terjadi pergeseran teori tersebut karena hubungan kontraktual antara penggugat dan tergugat tidak menghalangi diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum.<sup>5</sup>

Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya yang timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.<sup>6</sup>

Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antar dua pihak atau lebih yang berselisih atau perkara dalam pengadilan.<sup>7</sup> Sengketa yang dimaksud didalam judul

---

4 Achmad Fauzan dan suharto, *Teknik Menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri*, (Bandung: Yrama Widya, 2007), hlm. 52-53.

5 Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 136.

6 Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 181.

7 Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm. 433.

penelitian ini adalah sengketa kepemilikan tanah yang berkaitan dengan hak milik tanah yang dimiliki oleh penggugat dan tergugat I.

Berdasarkan uraian terhadap unsur-unsur pasal 1365 KUHPdata diatas, diketahui bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari adanya perbuatan melawan hukum, melanggar hak subjektif orang lain, ada kesalahan, ada kerugian, dan adanya hubungan causal. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa apabila suatu perbuatan tidak memenuhi semua unsur atau hanya beberapa unsur yang terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPdata, sebaliknya apabila semua unsur telah terpenuhi, maka suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPdata yaitu telah dilanggarnya hak-hak seseorang secara melawan hukum yang didasarkan karena adanya kesalahan dan hubungan causal yng menimbulkan kerugian bagi orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya.

Pasal 1865 KUHPdata menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.<sup>8</sup> Berdasarkan ketentuan pasal 1865 KUHPdata diatas, maka dapat disimpulkan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut atau dengan kata lain pembuktian berada pada penggugat selaku orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain. Pembuktian tersebut tentunya harus dilakukan secara formal dalam suatu badan peradilan untuk mendapatkan keputusan yang memiliki kekuatan hukum untuk dapat dilaksanakan.

## **B. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pihak Bank Selaku Kreditur dalam Putusan Mahkamah Agng Nomor 1018K/PDT/2014**

Kelahiran Hak Tanggungan dalam UUPA dan UUHT Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat.

---

<sup>8</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op.cit.*, hlm. 475.

UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, didalam Pasal 1 ayat (1) sebagai berikut :

“Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain”

Dalam UUHT terdapat unsur-unsur pokok yang terkandung dalam Hak Tanggungan. Yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Hak tanggungan di berikan sebagai jaminan untuk kreditor bilamana pihak debitur melakukan cidera janji dengan tidak membayar hutangnya kepada pihak kreditor. Hal itu juga dapat diketahui dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang intuisi dinyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

Ada beberapa prinsip yang berlaku di dalam hak tanggungan, di antaranya adalah:

#### 1. Prinsip Absolut/Mutlak

Jaminan yang diatur dalam perundang-undangan di Indonesia secara garis besar mempunyai sejumlah asas yang antara lain mempunyai sifat kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 BW. Dimaksud dengan hak kebendaan (zakelijkrecht), ialah hak mutlak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga .

## 2. Prinsip Droit de Suite

Hak Kebendaan itu mempunyai *zaaksgesvolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya: hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Prinsip *droit de suite* nampak jelas dalam Pasal 7 UUHT, yang menyatakan: sifat Hak Tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada (*droit de suite*). Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji dalam berprestasi.

## 3. Prinsip Droit de Preference

Pada prinsipnya hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan terhadap kreditor lainnya. Penjabaran lebih lanjut tentang kedudukan yang diutamakan tidak dijumpai dalam Penjelasan Pasal 1 UUHT, melainkan dijumpai dalam Penjelasan Umum Angka 4 alinea 2 UUHT, yang menyatakan : Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku”.

## 4. Prinsip Spesialitas

Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialitas dalam Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat (2) UUHT), ketentuan tersebut hanya dapat terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan ada dan

telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Selanjutnya Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan” dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e menunjukkan, bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam APHT yang bersangkutan .

#### 5. Prinsip Publisitas

Di dalam Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT. Menurut Pasal 13 UUHT itu, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (lihat Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT).

Dalam perkembangannya banyak ditemui kasus-kasus dimana hak tanggungan atas tanah dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, sama seperti kasus yang dibahas oleh penulis dalam penelitian ini dimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014 menyatakan tindakan penjaminan kredit yang dilakukan oleh tergugat terhadap objek sengketa yang berupa tanah tersebut adalah tindakan perbuatan melawan hukum. Serta lelang atas tanah tersebut dinyatakan batal oleh pengadilan. Sehingga putusan pengadilan ini menimbulkan sebuah pertanyaan besar, bahwa bagaimana dengan piutang yang harus dibayarkan oleh tergugat sedangkan hak atas tanah milik tergugat dinyatakan tidak sah dan tindakan penjaminan dan lelang batal demi hukum.

Sebelumnya perlu diketahui bahwa lelang adalah tindakan saat debitur melakukan cidera janji, sehingga terhadap objek yang dijamin oleh debitur di lelang guna pelunasan piutang. Dalam pasal 6 UUHT dijelaskan bahwa lelang adalah tindakan saat debitur melakukan cidera janji, sehingga terhadap objek yang dijamin oleh debitur di lelang guna pelunasan piutang.

Lalu pada pasal 10 ayat 1 UUHT di sebutkan bahwa “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang di tuangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.



Lalu apakah dengan di batalkannya tindakan menjaminkan hutang oleh tergugat dan lelang atas objek tanah yang disengketakan di atas piutang turut menghapuskan piutang yang telah diterima oleh tergugat dari pihak PT. Permodalan Madani.

Permasalahan ini dijelaskan dalam pasal 18 UUHT, hapusnya hak tanggungan dalam pasal ini disebabkan oleh 4 hal yaitu:

- a. Hapusnya utang yang dijaminkan dengan hak tanggungan,
- b. Dilepaskanya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Pasal 18 UUHT menetapkan bahwa peristiwa-peristiwa apa saja yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Dari cara penyebutannya, orang bisa menyimpulkan, bahwa yang menjadi maksud dari pembuat Undang-undang untuk menentukan secara limitatif peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Namun pada pasal 18 ayat 4 UUHT di jelaskan bahwa “hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebankankan hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Secara implicit pasal 18 ayat 4 UUHT menegaskan kembali hak-hak yang dimiliki kreditur atas harga debitur sesuai dengan pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Hal ini menunjukkan bahwa dengan hapusnya hak tanggungan dikarenakan keputusan pengadilan maka ada alternative penagihan piutang yang dapat dilakukan oleh kreditur agar hak-hak kreditur atas sejumlah harta piutangnya dapat dipenuhi.

Namun dalam UUHT tidak dijelaskan secara otomatis harta apa saja yang dapat disita, maupun tata cara dan jenis sita yang dibebankan oleh pengadilan atas debitur jika di jumpai kasus seperti yang telah diputuskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014.

Utang yang dimiliki debitur kepada kreditur dalam kasus ini walaupun dengan dinyatakan batal tindakan penjaminan dan lelang tersebut tetaplah ada. Bahkan dengan tanpa adanya pengikatan hutang di luar jaminan hak tanggungan tersebut, debitur tetaplah terikat dalam hutang-piutang dengan kreditur. Melalui penjelasan dalam pasal 18 ayat 4 UUHT tersebut maka prosedur pelunasan hutang yang dimiliki debitur kepada kreditur

dapat di tagih dengan cara pengajuan kepada pengadilan negeri untuk dilakukan sita conservatoir atas harta milik debitur. Dimana kreditur sebagai penggugat dan debitur sebagai tergugat.

Sita conservatoir merupakan sita jaminan terhadap barang-barang yang dimiliki oleh tergugat sebagai tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada pengadilan yaitu berupa penjaminan untuk dilaksanakan putusan perkara perdata dimana utang milik tergugat harus dilunasi kepada penggugat dengan cara membekukan barang milik tergugat tersebut. Barang yang dibekukan tersebut dapat digunakan untuk melaksanakan putusan pengadilan seperti menyita untuk menjual guna pelunasan hutang tergugat kepada penggugat.

Kesimpulan dari penjelasan di atas adalah pasal 18 ayat 4 UUHT memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan dimana pada kondisi tidak sengketa hak tanggungan tidak bersifat mengikuti orang yang berhutang. Sesuai dengan asas *droit de suite* dimana hak tanggungan mengikuti benda tak bergerak ditangan siapapun benda itu berada. Namun dengan adanya ketentuan mengenai piutang yang tidak terhapuskan jika hak atas tanah milik debitur yang dibankan hak tanggungan dinyatakan hapus oleh pengadilan maka membuka jalan bagi dilakukannya sita conservatoir atas permohonan debitur kepada pengadilan untuk menyita harta-harta milik tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak guna pelunasan hutangnya kepada debitur.

Tujuan dari teori yang dikemukakan oleh Scholten adalah perlindungan yang ditujukan bagi para pihak. Oleh karena itu, bentuk perlindungan hukum terhadap pihak Bank dalam kasus diatas terdapat dalam pasal 18 ayat (4) UUHT adalah karena sifat *droit de suite* Bank atas tanah obyek sengketa tersebut hilang dikarenakan batalnya hak tanggungan serta hutang debitor(tergugat) kepada pihak Bank tetap harus dilunasi oleh tergugat maka dapat dilakukan sita conservatoir terhadap harta tergugat. Jika Penggugat benar-benar merasa berhak atas tanah tersebut sebaiknya Penggugat juga meminta pembatalan hak tanggungan yang berada di atas tanah tersebut kepada pengadilan.

## **Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pertimbangan Hakim dalam gugatan perbuatan melawan hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014 sudah sesuai dengan putusan yang dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena Perbuatan yang dilakukan oleh tergugat dalam perkara Nomor 1018 K/Pdt/2014 memenuhi unsur perbuatan

melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini disebabkan pihak penggugat selaku pihak yang merasa dirugikan dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang diajukan ke pengadilan negeri Malang sebelum mendapatkan putusan dari hakim siapa pemilik tanah yang sah.

2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pihak Bank (PT. Permodalan Nasional Madani) pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014 berdasarkan Undang-undang Hukum Jaminan di Indonesia terdapat dalam pasal 18 ayat (4) UUHT. Droit de suite Bank atas tanah objek sengketa tersebut hilang dengan batalnya hak tanggungan dan hutang debitor (tergugat) kepada pihak Bank tetap harus dilunasi oleh tergugat maka dapat dilakukan sita conservatoir. Jika Penggugat benar-benar merasa berhak atas tanah tersebut, Penggugat juga dapat meminta pembatalan hak tanggungan yang berada di atas tanah tersebut kepada pengadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Fauzan, Achmad dan Suhartanto. *Teknik Menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri*. Bandung: Yrama Widya, 2007.
- Agustina. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarja FHUI, 2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, Edisi 2008.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Citra Aditya, 2005.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.

### Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*.